

Referat af ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Ejboparken

År 2023, tirsdag den 28. marts kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Ejboparken med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab, med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.
5. Bestyrelsens og medlemmers forslag.
6. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - a. Bestyrelsesmedlem for 2 år - på valg Caroline Bergstrøm Scheibel
 - b. Bestyrelsesmedlem m for 2 år - på valg Anette Skjærris
 - c. Bestyrelsesmedlem lem for 2 år - på valg Anders Csuvari
8. Valg af suppleanter.
 - a. suppleant for 1 år – på valg Lea Pind
 - b. suppleant for 1 år – på valg
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Der var fremmødt repræsentanter inkl. fuldmagter for 144 lejligheder ud af 360, svarende til 40 %, med et samlet fordelingstal på 8.875/21071 svarende til 42,12 %.

Foreningens administrator LEA Ejendomspartner A/S var repræsenteret af ejendomsadministrator Signe Tvermoes Lange og Simon Toft. Derudover deltog advokat Daniel Schjerning fra Advodan.

Formanden Caroline Bergstrøm Scheibel bød velkommen.

”Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger”.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Advokat Daniel Schjerning fra Advodan blev foreslået som dirigent, og blev valgt uden modkandidater

Daniel Schjerning takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig.

Signe Tvermoes Lange blev valgt til referent.

Ad 2. Bestyrelsens beretning for det forløbne år

Formanden Caroline Bergstrøm Scheibel gennemgik i hovedtræk bestyrelsens beretning for 2022, som var sendt ud sammen med indkaldelsen.

Som supplement var der udarbejdet power point for at underbygge nogle uddrag fra beretningen. Herunder blev blandt andet vist forskelle mellem tidligere og nuværende samarbejdspartnere på forskellige områder – både på indhold og pris.

For foreningens forbrug af vand og varme blev givet stor ros til ejerne, da der er blevet brugt mindre i år end sidste år. Vedrørende EL er den samlede udgift steget, men dette skal også ses i forhold til den generelle stigning der har været på EL-priserne.

Der blev opfordret til at sørge for korrekt sortering af affald, da det koster foreningen en del penge når der afleveres containere, der ikke er sorteret korrekt.

For vaskeriet blev nævnt, at der er foretaget udbedring af skimmelsvamp. I den forbindelse har foreningen fået en fugtstyring installeret. Vinduerne bedes derfor holdes lukket, da systemet ellers ikke fungerer optimalt.

Set i lyset af nogle af de kommende vedligeholdelsesprojekter i foreningen fremlagde bestyrelsen også forslag for forskellige områder der evt. kunne spares på. Eksempelvis blev nævnt, muligheden for delvis egen-betaling på nogle af de sociale arrangementer der bliver afholdt, lukning af storskraldsrum mv.

En ejer gjorde opmærksom på, at hvis man lukkede storskraldeordningen ville man risikere, at skraldet ville blive henlagt andre steder på foreningens arealer.

Til kommentar for korrekt affaldssortering ytrede en anden ejer ønske om, at containerne blev rykket rundt så de står under den korrekte skiltning.

Da der ikke fremkom flere kommentarer og/eller bemærkninger, blev beretningen taget til efterretning.

Beretning er vedlagt dette referat.

Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab 2022 med revisors påtegning til godkendelse

Simon Toft fra LEA fremlagde årsregnskabet for 2022. Årsregnskabet udviser et overskud på kr. 246.228. Bestyrelsen foreslår at overskuddet overføres til henlæggelser for stigestrangsprojektet.

Årsregnskabet blev enstemmigt vedtaget

Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse

Formanden Caroline Bergstrøm Scheibel gennemgik Vedligeholdelsesplanerne for 2023 med en samlet forventet omkostning af kr. 1.445.000.

Da der ikke fremkom yderligere kommentarer, blev vedligeholdelsesplanerne for året 2023 enstemmigt vedtaget.

Ad 5. Bestyrelsens og medlemmers forslag

Forslag 1 - Bedre video-overvågning på ejendommen – stillet af bestyrelsen

Bestyrelsen søger generalforsamlingens godkendelse til at hjemtage tilbud på og få opsat videoovervågning af vores blokke i et begrænset omfang som foreslået af vores Vagtfirma og IT-konsulent.

Intentionen er at skabe sikkerhed for alle beboere, at sørge for at vi til enhver tid kan se hvem, der går ind og ud af vores bygninger, så uvedkomne, indbrudstyre og hærværksfolk kan identificeres lettere.

Billedmaterialet opbevares ifølge den gældende lovgivning og er ikke tiltænkt offentligt tilgang. Politiet kan få udleveret materialet ved forespørgsel. Ejendomskontoret og bestyrelsen vil også gennemgå materialet i forbindelse med den daglige drift.

- Vi ønsker opsætningen af kameraer på hver ende gavl, offentligt rum/parkeringsområderne og dermed også i kældernedgangen (14 styk)

Da det er et vidtgående forslag kræver det en godkendelse af generalforsamlingen.

Pris er 172.200 inkl. moms

Prisen er indeholdt i budgetposten for planlagte projekter Opdatering og vedligeholdelse IT+videoovervågning for 2023 af samlet kr. 265.000

Motivering for forslag

På anbefaling af Dancity og vores IT-konsulent er det blevet mere klart, at der er behov for ændringer i antallet af kameraer og nye placeringer. Vi har lavet en mini undersøgelse (Ja. Antal: 93 Nej. Antal: 11 Samlet antal stemmer 104) som viste, at et stor antal beboer ønsker dette tiltag.

Vi har også fået anbefalinger fra vores vagtfirma om at sikre området bedre med mere lys og overvågning i alle kælder nedgange/ ydergavlne. Dette er i proces når vi taler mere lys i yderområderne. Opsætning af mere lys blev processeret slutningen 2021 og efterfølgende intensiveret i 2022.

Vi har brug for jeres tilkendegivelse En væsentlig argumentation for, hvorfor der skal opsættes videoovervågning hos os er bl.a. forsat nedbringelse af risiko for indbrud. Nedbringelse af trafik med handel af stoffer i udsatte områder på vores bebyggelse. Vi har endnu ikke være ramt af meget hærværk. Men forebyggelse er en god ting. Derfor er det væsentligt, at bestyrelsen sikrer, at der er bred tilslutning til mere videoovervågning blandt jer beboere.

Hvis der er tilslutning Vi som ejerforening må ikke uden videre opsætte videoovervågning uden at søge om tilladelse til det. Så bestyrelsen sender en ansøgning til politiet - hvis vi har fået et JA fra jer. Når ansøgningen behandles, er det især argumentationen og opbakningen fra beboerne, der lægges vægt på. Vi stiller derfor et forslag om et nyt projekt som kan afhjælpe foreningen.

I 2021 var der ca. 14 tyverier med en overvægt i blok 3. I 2022 var der et forsøg i blok 5, en cykle og det indbrud i blok 3. (med de informationer vi kender til)

Så vagterne og fokus på sikkerhed – gør en forskel. Vi arbejder udelukkende for, at skabe det bedste forhold for vores sikkerhed. Vi har i 2022 opgraderet vores udstyr inden for overvågning og nøglebrikker. Vi fremtiden skal overvågningskameraerne i vores systemer kunne aflæse bl.a. nummerplader og skabe bedre oversigtsbilleder.

Bestyrelsen oplyste, at de, blandt andet grundet økonomisk besparelse for året, ønskede at trække forslaget tilbage.

Dog var der flere fra generalforsamlingen, der ønskede forslaget behandlet, da der var flere som havde observeret aktivitet af forskellig art af udefrakommende på foreningens areal, og et par ekstra kameraer derved ville give beboerne større trykthed. Forslaget blev derfor sat til afstemning.

Afstemningen viste følgende fordeling efter andel og fordelingstal:

52 ja - 3128 ja

88 nej - 5536 nej
4 blank - 211 blankt

Forslaget var således forkastet.

Forslag 2 - Renoveringsprojekt vedr. stigstreng – stillet af bestyrelsen

For at vi kan sikre ejendommen mod de løbende vandskader, der opstår som følge af brud på det aldrende brugsvandssystem, ønsker foreningen at få udskiftet brugsvandssystemet. Det er - set med tekniske øjne - vigtigt, at det er hele rørsystemet som udskiftes, da en udskiftning som ikke omfatter brugsvandsrørene i de enkelte lejligheder, må forventes at medføre en accelereret tæring af de vandrør som i så fald vil blive bibeholdt.

Brugsvandssystem. I forlængelse af generalforsamlingens beslutning i 2020/21 igangsætter foreningen de lovkrævede miljøundersøgelser for at fastlægge omfanget af miljø- og sundhedsskadelige stoffer i rørsystemet og andre bygningsdele, som berøres af rørudskiftningen.

Derudover igangsættes en komplet registrering af rørsystemet i de enkelte lejligheder, og på baggrund af dette udarbejdes forslag til hvorledes det nye rørsystem skal udføres, samt hvilke tilvalg der vil kunne tilbydes til den enkelte ejer, for eksempel i forhold til mulighed for at få skjulte rør i badeværelser.

Økonomi. På baggrund af det nuværende projektgrundlag er budget (se vedhæftede budgetter fra Damgaard) over udgifter til udskiftning af det komplette brugsvandssystem i ejendommen på **kr. 66.020.010 inkl. moms.** (dvs. budget på Blok 1, 3, 4, 5, 6 og 7) og et pilotprojekt i Blok 2 som jf. budget kommer til at koste **kr. 11.325.741 inkl. moms.**

Budgettet tager udgangspunkt i en udskiftning til synlige vandrør i alle badeværelser. Budgettet indeholder endvidere udgifter til byggeplads, interimsvand, toilet- og badevogne, samt udgifter til disponible ydelser og sagsomkostninger beregnet ud fra de nuværende økonomiske udgifter for et sådant projekt.

Det forventes, at der kan tilbydes individuelle justeringer og tilvalg i forhold til det/n enkelte badeværelse/lejlighed, som vil blive afregnet med den enkelte ejer ud over de fælles udgifter til det samlede projekt.

Det er endnu ikke fastlagt hvilke tilvalg som tilbydes, men eksempler kan være:

- *at få skjult vandrør i vægge på badeværelset*
- *at få stigstreng i en rørkasse*
- *at få ny sanitet og armaturer*
- *at nyere skjulte rørinstallationer i et renoveret badeværelse kan genanvendes (afgøres individuelt ud fra faglig vurdering)*

Listen er ikke endelig eller et udtryk for hvordan projektet kommer til at forløbe. Processen bliver svarende til tilvalget til altanerne, omend meget mere kompliceret at håndtere på projektniveau.

Forvent derfor ikke at den enkelte lejlighed kan få alle ønsker opfyldt i hovedprojektet, og vær derfor forberedt på at der kan komme ekstraarbejder, der skal udføres af egne

håndværker og betales af egen lomme, hvis en bestemt standard/udseende/ønsker skal realiseres i de enkelte lejligheder i forbindelse med projekts udførelse.

Vandmålere: Der er i budgettet medregnet udgift til levering og montering af vandmålere, på baggrund af Damgaards erfaring fra tilsvarende sager. Vandmålerne leveres normalt af det firma som skal stå for aflæsning (fjernaflæsning/trådløst), da de ved indgåelse af aftale kan levere vandmålere til en god pris. I den forbindelse skal der indhentes tilbud på vandregnskab og målere fra firmaer som fx ISTA og Brunata.

Varmemålere: Det har Damgaard ikke indarbejdet i budgettet.

Finansiering af pilotprojekt ved blok 2 vil skulle ske ved optagelse af byggekredit på det samlede stigestrængsprojekt. Dette forslag stilles derfor med forbehold for bankens godkendelse af samlet byggekredit.

Afstemning

Vi beder generalforsamlingen om at give bestyrelsen bemyndigelse og mandat til at gå i gang med projekteringsfasen til et **pilotprojekt i Blok 2** for op til kr. 13. mio inkl. moms med henblik på at forsætte arbejdet i de resterende blokke for det komplette brugsvandssystem i ejendommen på op til kr. 70. mio inkl. moms. (blok 1, 3, 4, 5, 6 og 7) efterfølgende.

Det samlede projekt vil efter afslutning skulle fordeles mellem alle ejere efter fordelingstal dog med forbehold for eventuelle individuelle løsninger og eventuelle individuelle tilvalg.

Pilotprojektet skal afdække evt. uforudsete "bi-projekter" i form af uforberedte yderligere arbejder, og skal bruges til at kvalificere hele projektet, så det kan gennemføres så hurtigt og billigt og tilfredsstillende som muligt.

Pilotprojektet skal ligeledes bruges til at kvalificere og beregne den samlede projektramme ud fra, så bestyrelsen kan komme i gang med at søge om optagelse af byggelån til det fulde projekt.

Formanden motiverede kort forslaget på baggrund af det udsendte materiale, hvorefter der blev mulighed for at stille spørgsmål.

Lars Bro kommenterede, at han forstod vigtigheden af udskiftningen af stigestregene, men at han fandt det fremlagte projekt en del mere omfattende end umiddelbart nødvendigt, da der i budgetterne var medtaget udgift til blandt andet varmecentraler og individuelle målere. Han så derfor gerne, at man pillede nogen af tingene fra for at gøre det samlede projekt billigere.

Caroline svarede at standen på rørene i varmecentralerne desværre er i dårlig stand samt at forslaget om samlet udskiftning er på baggrund af udtalelserne og anbefalinger fra flere af foreningens samarbejdspartnere og rådgivere.

Der opstod lang drøftelse om hvorvidt de to budgetter udarbejdet af Damgaard skulle lægges sammen eller om udgiften for budget for blok 2 (kr. 11.325.741 inkl. moms) var indeholdt i det andet budget (kr. 66.020.010).

For præcisering til brug for dette referat har Damgaard efterfølgende oplyst at:

Det budget som hedder "Budget på udskiftning af brugsvandssystem" angiver samlet udgift på kr. 66.020.010 inkl. moms, indeholder alle 7 blokke, dvs. blok 2 er indeholdt i dette budget.

Det budget som hedder "Budget på udskiftning af brugsvandssystem – Blok 2" angiver den økonomiske andel blok 2 koster, af det samlede budget (kr. 11.325.741 inkl. moms).

Der blev spurgt til om der var taget højde for og medregnet udgift for de ejere der har indlagt gulvvarme i lejlighederne. Det er der ikke.

Flere ejere efterspurgte konkrete beregninger for hvad vedtagelse af udskiftningen ville komme til at koste de enkelte ejere, da der i budgetterne fra Damgaard er vist en grundpris for arbejder i lejlighederne samt en merudgift ud fra kategori med lav, middel, høj kompleksitet af badeværelse og køkken. Der foreligger ikke på nuværende tidspunkt beregninger for de udgifter for de enkelte lejligheder.

Der var enkelte *ejere der* gav udtryk for, at de fandt forslaget mangelfuldt, hvorfor de opfordrede de øvrige ejere til at stemme nej.

Efter længere livlig debat præciserede dirigenten, at det der blev stemt om til aften, alene var selve bemyndigelse og mandat til bestyrelsen for at igangsætte projekteringsfasen til et pilotprojekt i Blok 2 og at den resterende del ville skulle vedtages på en ekstraordinær generalforsamling.

Forslaget blev sat til afstemning som viste følgende efter antal og fordelingstal:

86 ja - 5238 ja

55 nej - 3464 nej

3 blank - 173 blankt

Forslaget blev derved vedtaget.

Forslag 3 - Vedtægtsændring af § 15, stk. 2 - stillet af bestyrelsen

Af foreningens vedtægter §15 stk. 1, fremgår at foreningen vedligeholder fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer (dvs. stigestrange). Af stk. 2, fremgår at den indvendige vedligeholdelse i lejligheden påhviler den enkelte ejer, og i forhold til brugsvandsrør gælder dette fra afgreningen på forsyningsledningen (stigestringen).

Betydningen af vores nuværende § 15 stk. 2, er, at begynder et vandret rør at lække eller bliver en pakning utæt, er det ejerens forpligtelse at lade det reparere. Omvendt hvis det er et lodret rør der kræver vedligeholdelse, så er det ejerforeningens problem.

Indførelse og præcisering af foreningens vedligeholdelsespligt samt ejerskab mht. nuværende § 15, stk. 2, som det er nu:

Stk. 2.

Indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, indvendige døre, egne døråse og alt lejlighedens udstyr; herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler, radiatormålere, brugsvandsrør, varmforsyningsrør, afløbsrør, gasrør og ruder, hvorimod ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

Foreslås ændret til:

Indvendig vedligeholdelse af ejerlejlighederne påhviler de enkelte ejere. Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene hvidtning, maling og tapetsering, men også vedligeholdelse og fornyelse af gulvbelægning, gulvbrædder, loftspuds, indvendige døre, egne dørlåse, og lejlighedens udstyr; herunder el-ledninger, el-kontakter, toiletter, vaske, vandhaner, radiatorer, radiatorventiler radiatormålere, afløbsrør, gasrør, og ruder. Ejerforeningen sørger for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og fællesinstallationer, **herunder brugsvandrør og varmforsyningsrør** indtil disses individuelle forgreninger til/i de enkelte ejerlejligheder.

De enkelte ejeres forpligtelser ved benyttelse af deres lejligheder m.m. er nærmere fastlagt ved en for ejendommen gældende husorden samt efterleve regler for renovering og ombygning i foreningen. Det præciseres og skærpes, at al håndværksmæssig udførsel af renovering/ombygning skal kunne dokumenteres og udføres af autoriseret håndværker. Det er den enkelte ejers ansvar at søge om tilladelse i forbindelse med bad- og køkkenprojekter samt evt. ændring af vægge. For disse arbejder skal der indhentes dokumentation, evt. byggestatistik beregninger og godkendelse fra bestyrelsen før arbejdet kan påbegynde, hvilket er den enkelte ejers udgift.

Motivering for forslag vedr. nyt brugsvandssystem/sti strenge og vedtægtsændring

Beboermøde og showroom. Beboerne har mulighed for at gå på opdagelse i forskellige temaer og koncepter i vores lille showroom, og har der mulighed for at stille afklarende spørgsmål, som skal indgå i kvalificeringen af og til debatten på generalforsamling inden afstemning. Vi kan kun gennemføre dette store projekt tilfredsstillende, hvis alle kommer med spørgsmål og input inden vi sætter den første håndværker i arbejde.

Overvejelser. Der er ingen tvivl om, at perioden fra 2018-22 har været udfordret af rigtig mange vandskader og andre problematikker af byggetekniske karakterer. Det er derfor bestyrelsens forslag til den samlede løsning, så vi minimerer risikoen for vandskader. En præcisering af foreningens vedligeholdelsespligt samt ejerskab skal forhindre merudgifter pga. uautoriserede håndværkere. Ønsket omfatter det samlede brugsvandssystem, det vil sige også alle brugsvandsrørene i de enkelte lejligheder.

Vandskader og forsikring. Der har været anbefalinger i perioden 2015-18 fra den tidligere driftsleder samt omfangsrapporter fra bl.a. Recover samt tilbagemeldinger fra C5. Et gennemgående træk var, at ca. 17% af alle uheld, skyldes forkert håndtering af åbne/lukning af vandtilførsel. Dels uautoriserede håndværkere og dels firmaer, som ikke havde sin vante gang i Ejboparken. I 2017 kommer der en større udgift til reparation af stigstrenge på det varme vand i kældre samt utætheder i bade og køkkener. Der var utætheder 42 steder som skulle udbedres. Ikke alle var foreningens rør. Disse skyldes primært følgeskader pga. ukorrekt udførelse af arbejde.

Teknologisk Rapport udført af Teknologisk Institut fra 2018 anbefalede også, at man skulle i gang med at skifte foreningens brugsvandssystem.

I årene fra 2018-21 har man haft ca. mellem 22-30 skader forskellige steder. Alt dette betød at vores forsikringsselskab afviklede den daværende aftale, og vi i den aftale, der derefter kunne indgås med forsikringsselskabet nu har et vilkår, der lyder en selvrisiko på 50.000 kroner ved hver skade, der anmeldes til dem.

I 2022 var der heldigvis kun 8 skader. Desværre var disse komplicerede og dermed dyrere skader, det har taget lang tid at få udbedret til gene for berørte beboere og deres naboer. Efter de mange skader har

bestyrelsen vurderet, at det giver rigtig god mening at få skabt kontinuitet, stabilitet og sikring af vores anlæg.

Konsekvenser ved et nej.

Hvis generalforsamling stemmer nej til vores forslag, betyder at vi fremadrettet kun laver lappeløsninger fra sag til sag. Foreningen får ikke nedbragt vores stigende problemer med vandskader, og det bliver en større og større økonomisk byrde for os alle.

Det ville være rigtig svært at komme i en bedre forhandlingsposition i forbindelse med vores forsikringsager. Fremadrettet vil foreningens selvrisko fortsat være på minimum 50.000 kr.

Det blev af bestyrelsen præciseret, på baggrund af spørgsmål fra generalforsamlingen, at det var den samlede tekst i firkanten inkl. den røde tekst, der indgik i forslag til vedtægtsændringen. På baggrund deraf kommenterede Lars Bro, at han ikke mente at husorden fra 2015/16 de regler/regulativ for renovering om ombygning der var omtalt i forslaget, var godkendt af generalforsamlingen på tidligere tidspunkt.

Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på, at der ikke var 2/3 del fremmødt, hvorfor der ikke endeligt ville kunne foretages en vedtægtsændring på aftenens generalforsamling.

Grundet længere debat om ordlyden for vedtægtsændring, samt den ikke kunne vedtages endeligt på aftenens generalforsamling, valgte bestyrelsen at trække forslaget med henblik på, at arbejde videre på forslaget og fremsætte det på ny senere hen.

For præcisering til brug for dette referat har Advokat Daniel Schjerning fra Advodan efterfølgende oplyst at: en husorden og vejledninger ganske korrekt ikke kræver en vedtægtsændring. Det kan ske som en beslutning. Daniel Schjerning er ikke enig med foreningens tidligere advokat for så vidt angår implementering af husordenen. Selvom bestyrelsen kan fastsætte og beslutte en husorden, bør den ikke unddrage en generalforsamlings godkendelse heraf således, at den opnår den fornødne forståelse og accept. Følgende fremgår af normalvedtægts § 9 stk. 3 in fine: ... "bestyrelsen udarbejder husorden med almindelige ordensregler til godkendelsen på generalforsamlingen"

6. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Simon Toft fra LEA fremlagde budgettet for år 2023 i hovedtal.
3 af posterne i budgettet er udspecificeret ved noter på side 2.

Note 3 stemmer overens med driftsvedligeholdelsesplanen gennemgået under dagsordenens punkt 4. Det blev påpeget, at posten i budgettet for planlagt vedligehold udgør 995.000, da de sidste kr. 450.000 kommer fra forbrug af foreningens egenkapital.

Budgettet 2023 blev sat til afstemning og vedtaget enstemmigt.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Caroline Bergstrøm Scheibel, Anette Skjærris og Anders Csuvari var på valg. Caroline og Anders ønskede genvalg til bestyrelsen og Anette ønskede ikke genvalg til bestyrelsen

Derudover stillede Lea Pind, Christina Lykke Christensen, Steen Fruergaard og Jan Larsen op til bestyrelsen.

Bestyrelsen ser efterfølgende således ud:

- Caroline Bergstrøm Scheibel, formand (på valg 2025)
- Janne Svensson, næstformand (på valg 2024)
- Anders Csuvari, bestyrelsesmedlem (på valg 2025)
- Jeanette Ramsing, bestyrelsesmedlem (på valg 2024)
- Steen Fruergaard, bestyrelsesmedlem (på valg 2025)
- Lea Pind bestyrelsesmedlem (på valg 2025)

8. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Anette Skjærriis, Christina Lykke Christensen og Sanne Poulsen stillede op som suppleant. Da der kun skulle vælges to, trak Sanne sig og Anette og Christina blev således valgt.

- Anette Skjærriis 1. suppleant (på valg 2024)
- Christina Lykke Christensen 2. suppleant (på valg 2024)

9. Valg af revisor

Albjerg blev genvalgt.

10. Eventuelt

Grundet tidsmangel, da lokalet var lejet frem til kl. 22, blev dagsordenens punkt 10 ikke drøftet mundtlig på selve generalforsamlingen, men eventuelle punkter kunne fremsendes til bestyrelsen, som herefter ville behandle dem. Der er dags dato ikke indkommet punkter til eventuelt, hvorfor punktet således kan lukkes.

Bestyrelsen takkede Christina Rossen for hendes tid og arbejde i bestyrelsen, som hun grundet fraflytning fra foreningen var udtrådt af.

Da der ikke fremkom yderligere, takkede formanden for god ro og orden.

Dirigenten hævede herefter generalforsamlingen.

Roskilde, den

Roskilde, den

Caroline Bergstrøm Scheibel
Formand

Daniel Schjerning
Dirigent

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Daniel Schjerning

Dirigent

På vegne af: Advodan

Serienummer: CVR:33374194-RID:87532911

IP: 212.130.xxx.xxx

2023-04-25 11:54:49 UTC

NEM ID 

Caroline Bergstrøm Scheibel

Bestyrelsesformand

På vegne af: E/F Ejlboparken

Serienummer: 69a984e1-66d9-4546-84a3-d38902388ca3

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-04-26 04:07:12 UTC

Mit  

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>

Årsberetning 2022

SOCIALT ANSVAR PÅ DAGSORDENEN

Trods intentionen om socialt ansvar, er det desværre ikke lykkedes at få f.eks. ansat fleksjobbere eller unge studerende med byggeteknisk viden. Vi har forsøgt i forskellige sammenhænge, men da vi ikke længere har fastansatte, er det ikke lykket at komme i mål med denne opgave. Til gengæld er det lykkedes os at få oparbejdet en fast, social aktivitet for vores ældre beboere. De mødes under ledelse af Vibeke en gang om måneden, hvor de synger, spiser kage og går ture.

STRATEGI OMSAT TIL PRAKSIS

Sociale tiltag beboerne og mere kommunikation. Her har vores primære fokusområde været at få rigtig godt gang i nyhedsbrevene, at få lagt vores referater ud på ProBo, og at få opdateret vores hjemmeside. Vi har afholdt rigtig mange møder med vores samarbejdspartnere og håndværkere, og det har styrket vores bånd både fagligt og skabt nye relationer på tværs af faggrupper.

Vores beboermøde i starten af året gav rigtig god mening og vores informationstavle om parkeringsordning blev samme årsag et stort hit. Der var nok ikke nogen, der helt kunne forestille sig den kæmpe arbejdsmængde, det kræver at registrere 360 lejligheder i den nye parkeringsordning. Selvom vi havde afsat rigtig mange arbejdstimer og flere dage fra bestyrelsens side til registrering, var det ikke helt nok, og vi måtte afholde et par ekstra åbningsdage for at komme i mål med den opgave. Folk er lige så stille ved at vænne sig til de nye tider. Der er blevet bedre plads, og der er ingen lange kantstensparkeringer længere.

Referencegruppen. Her i løbet af hele året er et spirende samarbejde med både Neergårdsparken og Murergården startet op. Vi har haft løbende dialog med begge foreninger, og har drøftet alt, lige fra parkering til vagtordning. Det bliver rigtig spændende i det nye år, hvor vi prøver at komme i mål med et vejlaug med Murergården og Kommunen. Vi håber også på at kunne få lavet en bestyrelsesarbejdsdag sammen med de andre bestyrelser, så vi kan dele viden og blive inspireret af hinandens projekter i hyggeligt fællesskab.

Trivsel for ansatte. Vi har afholdt et par møder med vores to løst ansatte aflønnede beboere. Vi har genforhandlet og i det ene tilfælde fået udarbejdet en kontrakt. Bestyrelsen har brugt tid på at bringe vores ansættelsesforhold i orden, men desværre har vi ikke fået afholdt en GRUS samtale pga. tidsmangel. Bestyrelsen har haft en rigtig god kontakt på løbende basis med vores ansatte beboere, og gjort vores ypperste for at tilkendegive, hvor meget foreningen værdsætter vores frivillige ansatte. GRUS samtaler vil blive afholdt i 2023.

Vi afventer stadigvæk afgørelsen fra Arbejdsmarkeds Erhvervssikring vedr. Arbejdstilsynet afgørelse i 2021 mod E/F Ejboparken, hvor vores tre tidligere ansatte fik medhold i at have været udsat for dårligt psykisk arbejdsmiljø og dårlig ledelse. Vi er dog i løbende kontakt med den tidligere driftsleder.

Nye tiltag. Ejboparken har fået to hjertestartere, som er blevet brugt et par gange. Foreningen har fået en god ordning hos Falck, hvor bebyggelsen har fået to startere for dét, der svarer til prisen for en.

Det, der binder os sammen, er fællesskab. Vi har i bestyrelsen haft stort fokus på sociale aktiviteter for at hjælpe beboerne ud af Coronaens skygge, og pleje vores indbyrdes relationer i hele bebyggelsen. Der har været rigtig stor opbakning om alle vores aktiviteter, hvor folk har hygget sig, fået grin og talt sammen på kryds og tværs af generationer.

Sociale arrangementer:

- **Fastelavn 2022**, blev et fint arrangement med 98 deltagere. Høj sol og glade børn og voksne, som gav sig i gang med at spise fastelavnsbollerne.

- **Mindre loppemarked sommeren 2022** – trods mange tilmeldt var der flere som udeblev. Vi prøver igen i 2023.
- **Sommerfest 2022** – trods et meget regnfuldt døgn før lørdag d. 27. august blev sommerfesten en stor succes med Hoppeborge, som gav både børn og voksne et stor smil på, og Grillstegt pattegris mm. til at afslutte aften med. Et arrangement hvor over 130 beboere deltog.
- **Sammenkomst med vores håndværkere** – Møde med foreningens håndværkere og da ny Driftsleder Jørgen over en pølse og Cocio. Her var der også regn lidt sent på aften, men alligevel stod 75 voksne under teltet på grill pladsen til det blev mørkt.
- **Julearrangement 2022.** Et afslappet arrangement med 50 deltagere. Der blev hygget, imens der blev spist æbleskiver og drukket gløgg til de voksne og kakao til de yngre. Der var klip og klister, og der kunne laves juledekoration (gran mm. doneret af Billard Klubben – stor tak til dem)
- **Fastelavn 2023,** blev også et fint arrangement med 65 tilmeldte og 20 ekstra deltagere, der kiggede forbi på dagen. Hyggeligt samvær i blæsten med flere børn og udklædte voksne.

FOKUS PÅ DRIFTEN

Administration, samarbejde og nye aftaler. Bestyrelsen har prioriteret foreningens ressourcer ved at lave SWOT analyse og risikovurdering. Selv om det fra starten var en strategisk indsats, har det ikke manglet på praktisk arbejde. Vi begyndte fra bunden ved at gennemgå samtlige journalsystemer, mails og fællesdrev for at samle alle kontrakter i omløb. Derefter skabte vi os et overblik: Hvor mange kontrakter, hvor mange penge var der bundet osv. På den måde har det været en større housekeeping-opgave.

Vi har derefter fået genforhandlet følgende aftaler: Lejekontrakt til lokale med Billard Klubben, oprindeligt fra 2006, og med LEA Ejendomspartner, oprindelig kontrakt fra 2007. Foreningens forretningsorden fra 2012 er også blevet opdateret og revideret. Hjemmesiden og mails er nu gennemgået efter de nytilkomne GDPR-regler efter kyndig undervisning af en ansat fra GDPR-regler.dk.

De næste skridt i strategien fokuserer bl.a. på leverandørstyring. Vi vil implementere vores leverandørstyring, hvilket betyder, at vi vil stille anderledes krav til leverandørerne i 2023 og i fremtiden. Som en del af det, vil vores nye aftaleretningslinjer med leverandører have fokus på pris og kvalitet. Vi har arbejdet med en optimering af processer, og vi vil også arbejde på en standardisering af kontrakter på tværs af leverandører. Det vil gøre det nemmere for driftsleder og bestyrelsen effektivisere og sammenligne aftalerne. Bestyrelsen har gennemgået alle serviceaftaler med håndværkere og samarbejdspartner.

- **Hjertestartere.** Skal ske en gang årligt i samarbejde med Falck og vores el firma JA-El. Begge i 3 Kvartal.
- **Farlig kemi.** Bestyrelsen lavede en ny lovpligtig Sorteringsvejledning for farligt affald/vores storskraldsrum/værksted - er rettet i ECO portal. Vi har nu opdatering på deres hjemmeside vedr. farlige stoffer. Registreringer af hvad vi har i værkstedet, garagen og i storskraldsrummet. Skal ske en gang årligt i samarbejde med Chemicalsafety Ecoonline. Sker i 4 Kvartal.
- **EL og brand/døre/udstyr** gennemgang i hele bebyggelsen. Skal ske en gang årligt i samarbejde med Falck og vores el firma. Falck i 4 Kvartal. JA-El i 2 kvartal.
- **Sikring af automatiske døre/portgennemgang** i garagen og storskraldsrum. Skal ske to gang årligt i samarbejde med Nassau - service, i 1 og 4 kvartal.

- **Legeplads**, sikring af inventar. Skal ske en gang årligt i samarbejde Ludus - service i 2 kvartal.
- **Olietank**. I juni 2022 fik vi afviklet den gamle tank og opsat en ny, moderne og mere sikker tank. Eftersyn af tanken skal ske en gang årligt i samarbejde med driftsleder Jørgen Vester og evt. Roskilde Maskinpark. Information til Roskilde kommune, hvis der er ændringer.
- **Registrering af IT-udstyr bl.a. videoovervågning**. I april 2022 fik vi lovliggjort vores kameraer, som ikke var lovpligtigt registreret. Vi har serviceaftale med Roskilde IT, så vi gennemgår og sikrer foreningens udstyr og data. Dette vil ske løbende gennem året. Vi har desværre også måtte konstatere brud på sikkerheden i vores nøglesystem og overvågning. Dette "hul" er nu lukket og lovpligtigt meldt til datatilsynet.

Ikke lovpligtigt men som er sund fornuft og derfor driftsaftale:

- Hertil har bestyrelsen også fået etableret indbruds- og tyverisikring, som ikke er lovkrævet, men som giver sikkerhed for udstyr og data i og tilhørende bebyggelsen. Bestyrelsen har også lave nye og bedre driftsaftaler vedrørende sikringen af foreningens anlæg.
- **VVS-gennemgang**, teknikrum, lofter og kældre. Sker løbende på månedlig basis i samarbejde mellem Driftsleder Jørgen Vester, C5 og Krüger Aquacare.
- **Vaskemaskine og tørretumbler i vaskerierne**. Samarbejde med Driftsleder Jørgen Vester og Electrolux. Skal ske løbende/ på månedlig basis.
- **Tyverisikring**. Ny vagtordning i samarbejde med Dancity. Dancity er meget driftssikker, medlemsomme og er stadig billigere end deres konkurrenter. Valget var derfor meget naturligt. De udfører andre opgaver end vagt. De tjekker også kældrene for vand i forbindelse med de faste runderinger. I den forbindelse bliver døre og pumper gennemgået og smurt af Driftsleder Jørgen Vester min. 1 og 3 kvartal. På anbefaling af Dancity og vores IT-konsulent er det blevet mere klart, at der er behov for ændringer i antallet af kameraer og nye placeringer. Vi har lavet en mini undersøgelse som viste, at et stor antal beboere gerne ser dette. Vi stiller derfor et forslag om et nyt projekt som kan afhjælpe foreningen.

Ny driftsaftale. I foråret havde foreningen en samarbejdsaftale med Roskilde Ejendomsservice. Da vi skulle genforhandle aftalen efter de første måneder, måtte dette firma erkende, at de manglede kompetencer inden for drift, planlægning, kvalitets- og projektstyring såsom tilsyn med VVS og forsikringsskader.

I første omgang kom dette til udtryk ved:

- At de foreslog at gøre brug af foreningens forsikring i forbindelse med en vandskade de selv havde lavet. Bestyrelsen udviste rettidigt omhu ved at gøre dem opmærksom på, at de selv havde en erhvervsforsikring og selv bar ansvaret.
- At de havde taget et ikke-aftalt tillæg for at igangsætte arbejde hos et andet firma. På den måde blev det en merudgift for foreningen. Bestyrelsen blev derfor selv nødt til fremadrettet at stå for udbud og tilbudsgivning.
- At en forsikringssag blev forkert anmeldt. Foreningen taber en sag som ellers ville have kommet til udbetaling. Foreningen har tabt over de 50.000 kr på selvrisiko.
- Manglende tilbagemeldinger vedr. fejl i tømningsskeden har også kostet foreningen penge i forbindelse med den nye, lovpligtige skraldeordning.
- Håndtering af nøgler i byggesager blev ikke udført korrekt.

Bestyrelsen gik derfor i gang med to udbudsrunder. Den første runde var tre mindre firmaer. De efterlod os med indtryk af, at de havde styr og fokus på virksomhedens struktur. De fremstod meget professionelle og attraktive med deres udspil og bud. Ydermere satte vi stor pris på deres spørgsmål og engagement ved vores møder.

Den anden runde var større firmaer. Her var billedet også meget klart. Vi kunne se det i måden både indhold og pris lå meget tæt. I en tilbuds- og forhandlingssituation er der næsten altid et tilbud, der stikker meget ud som værende for dyrt eller meget lavt.

Det har ikke været tilfældet her og det fortæller os, at vi er kommet rigtig godt i mål med at få beskrevet vores behov samt at de forskellige kandidater er meget professionelle i deres vurdering af opgavernes omfang og dermed pris. Rent økonomisk lå vores kandidater derfor ret meget på linje med hinanden.

Bestyrelsens valg er dog faldet til en kombination af forskellige årsager. Det var vigtigt at vores driftsleder kunne komme hurtigt på vores matrikel. Det var det bedste tilbud i pris mod tilgængelighed/antal timer. Valget blev derfor Jørgen Vester sammen med Egedal Anlæg & Ejendomsservice. Begge firmaer har stor erfaring fra både bygge- og ejendomsservicebranchen. De arbejder til dagligt med fokus på kontakt og dialog, og derfor er "feedback" et nøgleord, som begge firmaer lægger stor vægt på.

Til daglig arbejder Egedal bl.a. på at effektivisere drift- og pleje af grønne og grå områder. De står derfor for det grønne område, snerydning og renhold.

Jørgen Vester har stor erfaring med byggeteknisk rådgivning, renovering, om- og tilbygning, planlægning af vedligeholdelse på kort og lang sigt, udbedring af fugt og skimmelskader, energivejledning, byggetilsyn.

BYGGERI og UDVIKLING

Afslutning på dør projekt. Saaby Snedkeri gik i gang med Blok 7 i efteråret. Her fik beboerne monteret nye hoveddøre som både er mere lydtætte og opfylder brandkrav. Det har været nødvendigt at projektet skulle tages blok for blok da det ellers ikke ville kunne hænge sammen rent økonomisk. Der er udført kvalitetskontrol af både opsætning af dørene samt malerarbejde.

Vandskader og ny forsikringsmægler. Vandskaderne i 2022 var mindre i antal end i 2021, men til gengæld dyrere. Bestyrelsen har derfor indgået samarbejde med Real Estate WTW i 2023. De kan hjælpe foreningen med forsikringsrådgivning ifm. kommende byggesager, som vi har foran os. WTW-Team består af en forsikringsmægler og skadesspecialist. Dette tiltag er meget vigtigt i.f.t. at komme tættere på at få en bedre og billigere forsikringsaftale med vores nuværende forsikringsselskab samt at få nedbragt selvriskoen for foreningen fra 50.000 kr.

Balco-sagen. I december 2021 blev de aftalesedler som Ejboparken kan acceptere, forelagt Balco og deres underentreprenør, PWJ. De aftalesedler, som både Ejboparken og Balco afviser i deres helhed, har været i proces hele 2022.

I foreningen har vi gjort brug af Viltoft Advokater, der er specialist i byggesager. Bestyrelsen har løbende, og ad flere omgange, kommenteret aftalesedlerne, hvilket er tilgået Balco og PWJ via advokaten. Begrundelserne for, at aftalesedlerne afvises – helt eller delvist – er således ikke nye. Balco har imidlertid, efter Ejboparkens opfattelse, ikke reageret på eller i øvrigt forholdt sig til Ejboparkens kommentarer. Viltoft Advokater foreslog Balco, at i stedet for en flerårig proces med sagkyndig beslutning, ville et syn og skøn om prissætningen af et eller flere af de omtvistede krav kunne afhjælpe, hvilket de gik med til.

Skønsmanden konkluderede i flere forhold, at der er fejl i PWJ's krav. Af Skønserklæringen fremgår som opsummering på svaret: *"Samlet værdisættes arbejdet til kr. 1.687.800 ekskl. moms, hvor alene kr. 750.000 for kran anses som berettiget tillæg".*

Stort set alle PWJ's krav er blevet halveret, og på den måde har det været et forsøg på at få flere penge ud af både Balco og Ejboparken. Det er pt. ikke lykket, men sagen pågår.

Det skal nævnes, at Skønsmanden alene forholder sig til omfang/størrelse på ekstrakravet, og ikke til om der er overhovedet er tale om et stykke ekstraarbejde, eller om det allerede er indeholdt i tilbud/kontrakt.

Så længe at tvisten om hovedparten af aftalesedlerne ikke var afsluttet, kunne foreningen heller ikke lukke byggesagen. Når vi ikke kunne lukke byggesagen, kunne man ikke begynde på låntagningen. I efteråret kunne LEA sammen med bestyrelsen gå i gang med at optage det endelige lån. Foreningen er nu i gang med afviklingen af det endelige lån for altanprojektet.

Sagen mellem Balco og PWJ er endnu ikke afsluttet i voldgiftsnævn. Vi afventer Viltøft Advokaters tilbagemelding og tidsplan.

Sag om jordstykke mellem E/F Ejboparken og Roskilde Kommune. Igennem flere år har Roskilde Kommune haft brugsretten over et stykke jord ejet E/F Ejboparken. Det drejer sig om et jordstykke af børnehavens legeplads område fra blok 3's græsplæne.

Arealet er beliggende på en del af Børnehuset Bullerbys legeplads, opført omkring 1970, købt af kommunen i 2003. Af historiske matrikelkort fremgår det, at skellet mellem de to ejendomme har bestået mindst siden 1996. Af ældre luftfoto fra 1992 fremgår det, at der har været indrettet legeplads på området ihvertfald siden 1992.

Legepladsen er afgrænset med trådhegn og det vurderes, at hegnet har en del år på bagen, da flere større træer er vokset ind gennem trådhegnet. Hegnet har derfor formentlig stået der i noget mere end 20 år.

Servitutterne mellem begge ejendomme er gennemgået, og der ses ikke at være tinglyst noget af relevans for skellet mellem ejendommene, ligesom der heller ikke er fundet nogen umiddelbar relevans ved en gennemgang af kommunens arkiver, herunder byggesagsarkiver mv.

Arealet har således været opfattet som en naturlig del af børnehusets legeplads i mere end 20 år, hvis ikke allerede fra dengang hvor børnehuset blev etableret, dvs. også i de forrige ejere af Ejboparken's tid. På den baggrund synes betingelserne for hævde umiddelbart at være opfyldt, set med kommunens briller.

Juni 2021 bliver bestyrelsen kontaktet af kommunen med et forslag – og uden præjudice – et udkast til en 20-årig brugsrets aftale med vilkår om, at kommunen drifter og vedligeholder arealet. Denne opgave bliver overdraget til den nye bestyrelse i februar 2022. Brugsrets aftalen er udarbejdet som en servitut der skal tinglyses på ejendommen. Såfremt der opnås enighed om aftalen, skal den forbi en landinspektør i forhold til de tinglysningsmæssige forhold. Vi tager kontakt og afventer svar.

Maj 2022. Til Brugsrets aftalen har vi en rettelse til dokumentet med brugsretten, hvor vi gerne vil have ændret længden på brugsretten fra 20 år til 10 år.

Juni 2022 vil kommunen mødes på midten, dvs. 15 år, henset til anvendelsen.

September 2022 vender kommunen tilbage med hensigten, at de ønsker at finde en holdbar løsning på længere sigt, og der afholdes et webmøde. For så vidt angår en 10-årig brugsret til arealet ses dette forslag ikke umiddelbart som en løsning på sagen for kommunen, idet kommunen er nødsaget til at se på sagen i et længere perspektiv ud fra deres langtidsplaner for området. Roskilde Kommune har stor interesse i at fortsætte med at bruge arealet, da det har stor betydning for institutionen nu og formentlig mange år frem i tiden. Vi beslutter herefter at inddrage foreningens advokat. Vi afventer igen svar fra kommunen.

December 2022 vender Kommunen tilbage med indstillingen at fortsætte en dialog vedrørende en afklarende skelforretning, eller alternativt og uden præjudice at drøfte andre mulige løsninger.

Foreningens advokat har rykket kommunen for afklaring. Som det er lige nu, så ønsker kommunen at drøfte 2 muligheder:

- Salg af arealet. Kommunen vil returnere med et prisforslag.
- Brugsrettighed/leje af arealet i et uafklaret antal år. Der er lagt op til en periode med en opsigelse på 20 år.

I skrivende stund afventer bestyrelsen et konkret forslag fra kommunen, så vi kan komme videre og få afviklet denne sag.

Q-park. I Ejboparken fik vi 2022 en parkeringsordning fra Q-park. Der havde været problemer igennem flere år med andre beboere fra nærområdet som parkerede i vores område. Der er ingen tvivl om, at hele området er udfordret på grund af mange byggeaktiviteter. Men vi fik det problem, at mange af vores egne beboere var nødt til at kantstensparkere mellem blokkene, hvilket ikke er lovligt ifølge husordenen og til stor gene for brand- og redningstjenesterne.

På generalforsamling i 2020/21. Efter et beboerudvalg havde gennemarbejdet en undersøgelse og stillede et rigtig godt forslag, kunne bestyrelsen arbejde videre med hvilke muligheder der fandtes på markedet. Man kommer derefter til endelig afgørelse på vores generalforsamling i 2022. Valget faldt på Q-Park, fordi de havde den bedste og mest fleksible løsning til gavn for alle beboerne.

Bestyrelsen havde 5 registreringsdage på forskellige ugedage og tidspunkter. Vi brugte over 30 mandetimer for at få alle registreret i og efter sommerferien. Mængden af opsamlingsmail var meget stor, og krævede derfor en kæmpe arbejdsindsats. Det kræver noget at få 360 lejligheder ind i systemet.

Resultatet af ordningen har gjort at der ikke længere er kantstensparkering og Ejboparken's parkeringspladser kun bruges af vores beboere og vores gæster.

Desværre har vi måtte konstatere at der er opstået snyd og salg af fysiske 8-timers parkeringskort. Det bliver der sat en stopper for. Vi har bedt alle beboerne om at aflevere sådanne kort og vi arbejder intenst med Q-park om en anden løsning.

Ny skraldeordning. Den nye affaldsordning blev igangsat i maj af Roskilde Kommune. Alle nye containere ankom i en større mængde og antallet i de enkelte skure voksede markant med den nye ordning. Det var ikke let fordi tømningsskemaer ikke var afstemt i starten. Dagrenovationsprojekt har også været en kæmpe opgave for bestyrelsen. Både rent fysisk, i form af at få containerne på plads, og kommunikationsmæssigt at tilpasse aftalen med kommunen. Vi brugte over 100 mandetimer på opfølgning, tjekke containerne samt hjælpe beboerne med sortering. Hertil kommer også gennemgang af vores video overvågning.

Hvordan får vi nedbragt skrald? I foreningen har man brugt 300.000 kr. mere på dagrenovation end med havde i budget for 2022 i form af ekstraregninger fra kommunen på ekstratømminger, fejlfyldte containere og andet.

For de penge kan man få vores driftsleder Jørgen Vester en dag mere hver uge i hele året. Eller til sammenligning få undersøgt vores kloak for skader og rottehuller. Så der skal nye tiltag til at nedbringe udgifterne. Bestyrelsen arbejder målrettet på at gøre det lettere at finde frem til de personer, som ikke overholder husordenen. Bestyrelsen vil gøre brug af data fra kommunen vedr. forbrug af skrald til et kommende beboermøde. Jørgen Vester tilbyder at stå for en række beboermøder bl.a. også hvordan/hvad beboerne skal være opmærksom på. Tanken er også, at bestyrelsen bagefter stiller sig til rådighed så nye beboere også kan blive klogere på forskellige regler i husordenen, mm. Denne række af uformelle beboermøder kommer efter i den nye bestyrelsesår. **Vi kan kun komme i mål hvis du sorterer dit affald rigtigt, hver gang.**

Byggetekniske projekter

Tagrender. Rapporten viste, at vores tagrender er i dårligere stand end forventet. Vi fik lavet en analyse, og et andet VVS-firma har foretaget en mindre reparation. Vi er nødt til at få en anden løsning på plads og dermed en større renovering ind i 10 års planen. Vores taghætter er også udfordret. Planen er, at vi tager de boligblokke først, som har de største udfordringer. Det sker i slutningen af 2023.

Afværgeforanstaltning. Dette anlæg skal bruges til sikkerhedsforanstaltninger for miljøgifte ved Blok 3. Heldigvis viste undersøgelser, at sikring gik godt og uden problemer. Reetablering af græs sker i foråret 2023. GEO vil inden for det næste år komme forbi og lave målinger. Den første måling forventes at blive i december og skal gerne vise, at anlægget fungerer efter hensigten. Dette projekt blev bekostet af Regionen, ikke E/F Ejboparken.

Skorsten. Skorstenen er blevet sikret af Såby. Det planlægges at gøre noget mere permanent ved skorstenen. Heldigvis viste nærmere undersøgelser, at vi kan vente med en ombygning. Det sker i slutningen af 2023.

Rensning af ventilationskanaler. Det er vigtigt med et sundt indeklima. Med jævnlig ventilationsrens, rengøring af foreningens ventilationskanaler og rengøring af ventilationsanlæg sikres det bedste indeklima. Det er ikke kun støv som samler sig i ventilationskanalerne og ventilationsanlægget, men også skadelige og forurenende stoffer som mikroorganismer, pollen, skimmel, bakterier m.m., som kan påvirke den luft vi indånder. Vi fik et godt samarbejde i gang og en god afrapportering som vi fremadrettet vil gøre brug af.

Vaskeri. Vi har gennem en årrække haft problemer med svamp. Vaskeriet er nu tilkoblet affugtere til alle rum via ét aggregat. Alle vinduer er derfor spærret, så klimastyringen kan virke optimalt. Dette skete i november/december 2022. Alle rum males bagefter med diffusionsåben maling. Det sker i slutningen af 2023.

Vi har også gennemgået forbrug, tjekket op på driftsarbejder og lavet en beregning af en tidssvarende prisstigning. For at gøre det helt synligt for alle beboere, at foreningen bør tænke 360° rundt om alt økonomi. Som at fortælle, at der er en del af vores samlede omkostninger, som reelt tilhører vaskeriet. Man har ikke tidligere skilt udgifterne mellem drift af vaskeriet og resten af Ejboparken, og det har ikke givet det rigtige overblik over vaskeriet, og hvad det skal koste at bruge det. Der er nogle håndværksmæssige reparationsopgaver samt rengøring, der ikke før har indgået i diskussionen.

Disse faktorer er afgørende for prissætningen:

- Manglende regulering over tid for generel inflation.
- Manglende omkostninger og beregninger for faktiske udgifter for drift og vedligehold
- Fremtidig opmærksomhed på ændringer af fælles vand til individuel betaling
- Generel stigende forbrug af få beboere, som ikke er optimal miljømæssigt

Stigningen skal også ses i det perspektiv, at inden for en kort årrække kommer alle lejligheder til at skulle afregne individuelt for vand og varme. Bestyrelsen har drøftet at det giver god mening, at vi laver en overgang, så alle beboerne kan forholde sig til kommende ændringer.

Stigestreng. For at vi kan sikre ejendommen mod de løbende vandskader, der i dag løbende opstår som følge af brud og tæring på det aldrende brugsvandssystem, ønsker foreningen at få udskiftet brugsvandssystemet.

Ønsket omfatter det samlede brugsvandssystem, d.v.s. også alle brugsvands rørene i de enkelte lejligheder. Set med tekniske øjne er det vigtigt, at det er hele rørsystemet som udskiftes, da en udskiftning, som ikke omfatter brugsvands rørene i de enkelte lejligheder, må forventes at medføre en accelereret tæring af de vandrør, som i så fald vil blive bibeholdt.

Bestyrelsen har afholdt 4 møder sammen med driftsleder Jørgen Vester, Michael Spahl fra C5 og Peter Tallov Søgaard fra Damgård. Disse møder har det formål at kvalificere den kommende udbudsrunde.

De anbefaler i samlet flok en intelligent løsning af varmfordeling og indreguleringssystem. Vi starter derfor i etaper med Blok 2 som pilotprojekt. På den måde sikre vi at komme nogle af "børnesygdommene" til livs og blive bedre, hurtigere og billigere med renoveringen i de resterende blokke. Vi arbejder på at fremvise en del materiale i det kommende nye "showroom" i Blok 2, og meget mere på selv generalforsamlingen.

Miljøprøver. I starten af 2022 er foretaget en orienterende undersøgelse, af DMR (Dansk Miljørådgivning). Formål var at undersøge bygningsmaterialer, som vil blive berørt af projektet med udskiftning af brugsvandssystemet, der erfaringsmæssigt kan indeholde asbest, PCB, tungmetaller, PAH'er eller chlorerede paraffiner.

Resultat af miljøprøver. Asbest - Miljø- og sundhedsskadelige stoffer. Det er konstateret, at der er asbest i fliseklæberen på badeværelser og sandsynligvis også i fliseklæberen bag vægfliser i køkkenet. Derudover forventes det, at der er asbest i dele af isoleringen omkring vand- og varmerør, samt muligvis i bøsning/tætning, hvor vandrør føres igennem etagedækket.

Det eksisterende brugsvandssystem er blevet gennemgået. Damgaard har ad flere omgange været i gang med at undersøge foreningens rør. Det er ikke i alle lejligheder der er stigstreng, nogle lejligheder forsynes fra stigstreng som står i nabolejligheden. Oprindeligt har stigstregene i alle lejligheder stået synligt i badeværelserne, hvorfra der er ført rør synligt til håndvask, toilet og bad og køkken. Rørene fra badeværelse til køkken og eventuelt til nabo lejlighedens køkken er udført skjult i køkkenet.

I mange lejligheder er badeværelser og køkkener blevet renoveret gennem årene, hvorfor der er en stor forskel på hvordan rørene er ført og hvordan fx badeværelser er indrettet. Nogle steder har beboeren valgt at skjule stigstreng i en rørkasse og de øvrige rør i badeværelset er blevet indbygget i væggene. Dette gør en udskiftning af rørsystemet vanskeligt og vil medføre at de skjulte vandrør skal blotlægges og udskiftes.

På baggrund af denne forskellighed er det vigtigt at alle badeværelser og køkkener registreres, således projektet kan tilrettelægges bedst muligt. Det bliver som udgangspunkt ikke planlagt ned i detaljen i den enkelte lejlighed, men det vil danne grundlag for at finde de bedste principper for de forskellige løsningstyper.

Nyt brugsvandssystem og vandmålere. Generelt skal hele rørsystemet udskiftes fra vandstikkene i kældrene, og frem til tilslutningspunkter for vandhaner, toiletter mv. i lejlighederne. Alle rør i kælder, jord, lejligheder og tagrum samt ventiler, fittings og rør isolering i kælder udskiftes, således Ejboparken får et godt og funktionsdygtigt brugsvandssystem. Når det samlede brugsvandssystem udskiftes, kan der opnås en samlet garanti på hele systemet.

Det nye brugsvandssystem bliver hovedsageligt udført af rør i rustfri stål, hvilke kombineres med PEX-rør, hvor rør føres skjult som for eksempel i køkkener, men også rørene i jorden som forbinder blokkene. Det nye rørsystem vil som udgangspunkt ligne det oprindelige, men i alle lejligheder skal der monteres vandmålere på både det kolde og varme brugsvand og varmen i lofterne. Dette vil medføre at rørføringen skal tilpasses og der skal findes en løsning på placering af vandmålere således de er til mindst mulig gene, men samtidig nemme at servicere. Vandmålere bliver med fjernaflæsning, således aflæsning sker automatisk.

Arbejder i den enkelte lejlighed. Det forventes at arbejdet udføres blokvis, og at der opstartes fra den ene ende af blokken, og arbejdes mod den anden ende. Når en stigstreng udskiftes, sker det i dens fulde højde, og samtidig udskiftes vandrørene i de lejligheder som forsynes fra den

pågældende stigstreng. Det forventes at arbejderne på den enkelte stigstreng og tilhørende lejligheder vil tage 3-5 uger, hvilket dog afhænger af de nærmere forhold og løsninger som den videre bearbejdning af projektet skal fastlægge. I perioden hvor der skiftes vandrør i den enkelte lejlighed, vil der være en periode på **op til** 3 uger, hvor der ikke vil være vand i lejligheden.

Forslag fra bestyrelsen

Afstemning om ændring i vores vedtægter, som omhandler stigestregene

Afstemning om mere sikker overvågning

Henlæggelse af overskud

Bestyrelsen foreslår at resterende overskud henlægges til generelt vedligehold.

Tilmelding til e-mail Hver udsendelse af indkaldelser og referat af generalforsamling koster foreningen ca. 12.000 kr. per gang i porto og papir. Ca.85 % af Ejboparkens beboere er tilmeldt med mailadresser. Bestyrelsen opfordrer endnu engang alle beboere til at tjekke op på, om I er tilmeldt og få dette gjort snarest muligt. Send en mail til Signe på sig@lea.dk og bliv oprettet. Hvis vi ikke kan ringe til jer – kan det være fatalt i en vandskade situation. Så opdatering er vigtigt.

Kodeord til foreningens hjemmeside

Tigerkatgulerod. Ejere kan selv tilføje deres lejere hvis de ønsker adgang til hjemmesiden og ændre deres mail og kontakt oplysninger.

EF Ejboparken - Budget på udskiftning af brugsvandssystem - BLOK 2

Nærværende budget er beregnet på baggrund af det samlede budget på den komplette udskiftning i alle 7 blokke. Ikke relevante poster er fjernet, og øvrige poster er alene reduceret svarende til antal opgange/lejligheder.

	Antal	Enhedspris	Ekskl. moms
Ny varmecentral i blok 2 inkl. fjernvarmestik til blok 1 og 2			
Forslag til ombygning af varmecentralen i blok 2, således den ikke varmemforsynes fra blok 3, som nu, men på eget fjernvarmestik.			
Etablering af nyt fjernvarmestik til blok 1 og 2	140 lbm	6.000 kr	840.000 kr
Ny central Blok 2 - med Compactstation (svarende til blok 6)	1 sum	400.000 kr	400.000 kr
		Sum	1.240.000 kr
Arbejder i kældere og tagrum			
Omfatter generelt udskiftning af rørsystem i kældergange samt etablering af varmtvandsforsyning fra kældere, således varmtvandsforsyning fjernes fra tagrum.			
Nedrivning af rørsystem	338 lbm	226 kr	76.275 kr
Etablering af nye rør i kældere (BVK+BVV+BVC)	338 lbm	1.356 kr	457.650 kr
Isolering og rørmærkning i kældere	338 lbm	396 kr	133.481 kr
Etablering af nyt rørsystem i vaskerier/beboerlokale - <i>anslået</i>	0,15 sum	67.800 kr	10.170 kr
Etablering af vandmålere i kældere - <i>anslået</i>	0,15 sum	45.200 kr	6.780 kr
		Sum	684.356 kr
Stigestreng			
Omfatter udskiftning af stigestreng, herunder etablering af inlinesystem for cirkulation af varmt brugsvand i stigestreng. Der er medtaget forslag om etablering af rørkasse om stigestreng i alle lejligheder (badeværelser) hvor der ikke er eksisterende rørkasse. Dermed skjules de lodrette rør som samtidig kan isoleres. Der kan eventuelt laves en løsning hvor vandmålere indbygges i rørkassen, som forsynes med en inspektionslem.			
Etablering af stigestreng (BVK+BVV med BVC)	18 sæt	15.820 kr	284.760 kr
Inlinesystem til cirkulation af varme stigestreng	18 sæt	1.017 kr	18.306 kr
Rørgennemføringer - Etagedæk	126 stk	678 kr	85.428 kr
Forslag om etablering af rørkasse med rørisolering - <i>antal ansået</i>	33 sæt	10.170 kr	335.610 kr
		Sum	724.104 kr
Arbejder i lejligheder			
Omfatter udskiftning af rør i lejligheder inkl. følgearbejder vurderet ud fra registrering. Den grundlæggende pris omfatter den generelle udskiftning af rør i "opringelig lejlighed". Dertil kommer tillæg vurderet i forhold til den registrerede tilstand i lejligheden. I lejligheder med lav kompleksitet er tillæg primært nødvendige nye armaturer, i lejligheder med høj kompleksitet er tillæg primært til nødvendig ombygning af rørkasser, bad og køkken.			
Grundlæggende udskiftning af rørsystem i lejligheder	54 stk	27.120 kr	1.464.480 kr
Tillæg for badeværelser komplekstet "Lav" - Gennemsnitspris	24,2 stk	7.571 kr	182.840 kr
Tillæg for badeværelser komplekstet "Middel" - Gennemsnitspris	13,4 stk	17.515 kr	233.825 kr
Tillæg for badeværelser komplekstet "Høj" - Gennemsnitspris	15,2 stk	27.911 kr	422.852 kr
Tillæg for køkkener komplekstet "Lav" - Gennemsnitspris	12,3 stk	2.938 kr	36.137 kr
Tillæg for køkkener komplekstet "Middel" - Gennemsnitspris	36 stk	18.871 kr	679.356 kr
Tillæg for køkkener komplekstet "Høj" - Gennemsnitspris	4,35 stk	27.798 kr	120.921 kr
Tillæg for ikke registrerede lejligheder (Medregnes som "Middel")	1,35 stk	41.116 kr	55.507 kr
Etablering af vandmålere i lejligheder (BVK+BVV)	72 sæt	1.130 kr	81.360 kr
		Sum	3.277.278 kr

Miljøskadeligestoffer			
Den udførte miljøundersøgelse viser et generelt problem med miljøskadelige stoffer i de bygningsdele som berøres af de planlagte arbejder. I kældere er der konstateret asbest i rørisolering, som grundet flere skader på isoleringen, kan have medført en spredning til omgivelserne. Skader skal forsegles og kældere skal asbestrengøres inden entreprenørens opstart. I tagrum er der konstateret at oprindelige tagplaer, som fortsat ligger under den nyere tagbelægning, indeholder asbest, som har medført at der er konstateret en spredning af asbestfibre i tagrummet. Dette medfører at arbejder i tagrum skal begrænses, da en rengøring er yderst kompliceret og kun vil have begrænset effekt grundet tagpladernes fortsatte tilstedeværelse. I lejligheder er der konstateret asbest i fliseklæb i flere lejligheder, hvilket betyder at der må forventes at skulle gøres forskellige tiltag for at sikre entreprenørens sikkerhed. Der er endvidere registreret forekomst af PCB og tungmetaller i bl.a. maling på rør og isolering. Generelt er prissætning udført ud fra en vurdering af mulige/nødvendige tiltag.			
Beløb afsat til håndtering af miljøskadeligestoffer - Kælder	6 opg	56.500 kr	339.000 kr
Beløb afsat til håndtering af miljøskadeligestoffer - Loft	6 opg	5.650 kr	33.900 kr
Beløb afsat til håndtering af miljøskadeligestoffer - Lejligheder	54 stk	7.910 kr	427.140 kr
		Sum	800.040 kr
Byggeplads			
Entreprenørens byggeplads herunder skurby, container mv. Yderligere afsat til entreprenørens håndtering af varsling og nøglehåndtering. I forbindelse med arbejde i tagrum skal der etableres sikker adgangsvej og flugtvej uafhængig af hinanden. Metode er ikke afklaret. Beløb er skønnet.			
Byggepladsudgifter inkl. interimsinstallationer			375.000 kr
		Sum	375.000 kr
Øvrige omkostninger			
Indeholder uforudsete udgifter i forbindelse med arbejdes udførelse, herunder ekstraordinært omfang af særligt asbesthåndtering og rengøring			
Uforudsete udgifter	10 %		710.078 kr
Sagsomkostninger	16 %		1.249.737 kr
		Sum	1.959.815 kr
Samlet udgift			9.060.593 kr

ekskl. moms

EF Ejboparken - Budget på udskiftning af brugsvandssystem

Omfang af arbejder er vurderet ud fra registrering af lejligheder. Anvendte priser skal betragtes som overslag efter bedste skøn, på baggrund af erfaringspriser fra V&S prisdata samt tilsvarende projekter.

	Antal	Enhedspris	Ekskl. moms
Arbejder i jord			
Arbejder omfatter udskiftning af brugsvandsledninger mellem blokkene. Det forventes og forudsættes at der kan trækkes nye rør i eksisterende kanaler, uden der udføres gravearbejder.			
Præisoleret alu-pex (Blok 4-5, 6-7) kanal-meter	50 lbm	3.000 kr	150.000 kr
		Sum	150.000 kr
Renovering af varmecentraler			
Arbejder omfatter renovering af brugsvandssystemet i varmecentralerne. Generelt udskiftes rør, pumper og ventiler samt styring. I blok 3 udskiftes også brugsvandsvekslere og beholdere.			
Blok 3 - Varmecentral	1 sum	300.000 kr	300.000 kr
Blok 4 - Ventil og pumpe	1 sum	50.000 kr	50.000 kr
Blok 5 - Varmecentral	1 sum	120.000 kr	120.000 kr
Blok 6 - Varmecentral - renoveret 2017	1 sum	30.000 kr	30.000 kr
Blok 7 - Ventil og pumpe	1 sum	30.000 kr	30.000 kr
		Sum	530.000 kr
Ny varmecentral i blok 1+2 inkl. fjernvarmestik			
Forslag til ombygning af varmecentralen i blok 1 og 2, således de ikke varmforsynes fra blok 3 som nu, men på eget fjernvarmestik.			
Etablering af nyt fjernvarmestik	140 lbm	6.000 kr	840.000 kr
Ny central Blok 1 - med Compactstation (svarende til blok 6)	1 sum	400.000 kr	400.000 kr
Ny central Blok 2 - med Compactstation (svarende til blok 6)	1 sum	400.000 kr	400.000 kr
		Sum	1.640.000 kr
Arbejder i kælder og tagrum			
Omfatter generelt udskiftning af rørsystem i kældergange samt etablering af varmtvandsforsyning fra kælder, således varmtvandsforsyning fjernes fra tagrum.			
Nedrivning af rørsystem	2250 lbm	226 kr	508.500 kr
Etablering af nye rør i kælder (BVK+BVC+BVC)	2250 lbm	1.356 kr	3.051.000 kr
Isolering og rørmærkning i kælder	2250 lbm	396 kr	889.875 kr
Etablering af nyt rørsystem i vaskerier - <i>anslået</i>	1 sum	67.800 kr	67.800 kr
Etablering af vandmålere i kælder - <i>anslået</i>	1 sum	45.200 kr	45.200 kr
		Sum	4.562.375 kr
Stigestreng			
Omfatter udskiftning af stigestreng, herunder etablering af inlinesystem for cirkulation af varmt brugsvand i stigestreng. Der er medtaget forslag om etablering af rørkasse om stigestreng i alle lejligheder (badeværelser) hvor der ikke er eksisterende rørkasse. Dermed skjules de lodrette rør som samtidig kan isoleres. Der kan eventuelt laves en løsning hvor vandmålere indbygges i rørkassen, som forsynes med en inspektionslem.			
Etablering af stigestreng (BVK+BVC med BVC)	120 sæt	15.820 kr	1.898.400 kr
Inlinesystem til cirkulation af varme stigestreng	120 sæt	1.017 kr	122.040 kr
Rørgennemføringer - Etagedæk	840 stk	678 kr	569.520 kr
Forslag om etablering af rørkasse med rørisolering - <i>antal anslået</i>	220 sæt	10.170 kr	2.237.400 kr
		Sum	4.827.360 kr

Arbejder i lejligheder			
Omfatter udskiftning af rør i lejligheder inkl. følgearbejder vurderet ud fra registrering. Den grundlæggende pris omfatter den generelle udskiftning af rør i "opringelig lejlighed". Dertil kommer tillæg vurderet i forhold til den registrerede tilstand i lejligheden. I lejligheder med lav kompleksitet er tillæg primært nødvendige nye armaturer, i lejligheder med høj kompleksitet er tillæg primært til nødvendig ombygning af rørkasser, bad og køkken.			
Grundlæggende udskiftning af rørsystem i lejligheder	360 stk	27.120 kr	9.763.200 kr
Tillæg for badeværelser komplekstet "Lav" - Gennemsnitspris	161 stk	7.571 kr	1.218.931 kr
Tillæg for badeværelser komplekstet "Middel" - Gennemsnitspris	89 stk	17.515 kr	1.558.835 kr
Tillæg for badeværelser komplekstet "Høj" - Gennemsnitspris	101 stk	27.911 kr	2.819.011 kr
Tillæg for køkkener komplekstet "Lav" - Gennemsnitspris	82 stk	2.938 kr	240.916 kr
Tillæg for køkkener komplekstet "Middel" - Gennemsnitspris	240 stk	18.871 kr	4.529.040 kr
Tillæg for køkkener komplekstet "Høj" - Gennemsnitspris	29 stk	27.798 kr	806.142 kr
Tillæg for ikke registrerede lejligheder (Medregnes som "Middel")	9 stk	41.116 kr	370.046 kr
Etablering af vandmålere i lejligheder (BVK+BVV)	480 sæt	1.130 kr	542.400 kr
		Sum	21.848.521 kr
Miljøskadeligestoffer			
Den udførte miljøundersøgelse viser et generelt problem med miljøskadelige stoffer i de bygningsdele som berøres af de planlagte arbejder.			
I kælder er der konstateret asbest i rørisolering, som grundet flere skader på isoleringen, kan have medført en spredning til omgivelserne. Skader skal forsejles og kælder skal asbestrengøres inden entreprenørens opstart.			
I tagrum er der konstateret at oprindelige tagplaer, som fortsat ligger under den nyere tagbelægning, indeholder asbest, som har medført at der er konstateret en spredning af asbestfibre i tagrummet. Dette medføre at arbejder i tagrum skal begrænses, da en rengøring er yderst kompliseret og kun vil have begrænset effekt grundet tagpladernes fortsatte tilstedeværelse.			
I lejligheder er der konstateret asbest i fliseklæb i flere lejligheder, hvilket betyder at der må forventes at skulle gøres forskellige tiltag for at sikre entreprenørens sikkerhed.			
Der er endvidere registreret forekomst af PCB og tungmetaller i bl.a. maling på rør og isolering.			
Generelt er prissætning udført ud fra en vurdering af mulige/nødvendige tiltag.			
Beløb afsat til håndtering af miljøskadeligestoffer - Kælder	40 opg	56.500 kr	2.260.000 kr
Beløb afsat til håndtering af miljøskadeligestoffer - Loft	40 opg	5.650 kr	226.000 kr
Beløb afsat til håndtering af miljøskadeligestoffer - Lejligheder	360 stk	7.910 kr	2.847.600 kr
		Sum	5.333.600 kr
Byggeplads			
Entreprenørens byggeplads herunder skurby, container mv. Yderligere afsat til entreprenørens håndtering af varsling og nøglehåndtering. I forbindelse med arbejde i tagrum skal der etableres sikker adgangsvej og flugtvej uafhængig af hinanden. Metode er ikke afklaret. Beløb er skønnet.			
Byggepladsudgifter inkl. interimsinstallationer			2.500.000 kr
		Sum	2.500.000 kr
Øvrige omkostninger			
Indeholder uforudsete udgifter i forbindelse med arbejdes udførelse, herunder ekstraordinært omfang af særligt asbesthåndtering og rengøring			
Uforudsete udgifter	10 %		4.139.186 kr
Sagsomkostninger	16 %		7.284.967 kr
		Sum	11.424.152 kr
Samlet udgift			52.816.008 kr

ekskl. moms